

Un lot de consolation pour l'agent immobilier contractuellement trahi : la clause pénale

Moussa Thioye, Professeur à l'université Toulouse 1 Capitole, membre de l'IEJUC,
directeur du master droit de l'immobilier

AJDI 2019 p.723

Si le droit à rémunération ou à indemnisation de l'agent immobilier est souvent présenté, à juste titre, comme une course d'obstacles, il arrive que la course soit gagnée grâce, quelquefois, aux précieuses ressources offertes par le droit commun des obligations conventionnelles. On en trouve une nouvelle et belle illustration avec un arrêt de cassation rendu, le 23 janvier 2019, par la première chambre civile de la haute juridiction qui y rappelle, par le visa de l'article 1134 du code civil dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, le principe classique de la force obligatoire du contrat valablement conclu : « Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites » et « elles doivent être exécutées de bonne foi » (dispositions que l'on retrouve aujourd'hui dans les actuels articles 1103 et 1104 du même code).

Les faits litigieux étaient, en l'espèce, relativement simples. Tout a commencé lorsque, suivant mandat non exclusif régularisé les 4 et 11 juin 2013, M. A... et M^{me} X..., propriétaires indivis d'un bien immobilier, en ont confié la vente à un agent immobilier, la société Sélection immobilier sélection assurance, moyennant le prix net vendeur de 200 000 € et une rémunération égale à 7 % du prix. Partant de là, l'agent immobilier avait fait visiter le bien à M^{me} Z... qui, le 15 juillet 2013, avait remis une lettre d'intention d'achat pour un certain prix, à laquelle il n'avait pas été donné suite. Mais, le 25 octobre 2013, par l'intermédiaire d'un office notarial auquel M. A... et M^{me} X... avaient également confié la vente de leur bien, ces derniers avaient signé avec M^{me} Z... une promesse de vente pour le prix de 170 000 €. Se sentant contractuellement « trahi », l'agent immobilier allait alors assigner les vendeurs en responsabilité contractuelle et en paiement solidaire de la somme de 14 000 € au titre de la clause pénale prévue au mandat, lequel stipulait l'interdiction pour les mandants, pendant sa durée et les douze mois suivant sa résiliation, de traiter directement ou par l'intermédiaire d'un autre mandataire avec un acheteur présenté par l'agent immobilier. Cette demande allait, néanmoins, être rejetée par la cour d'appel d'Aix-en-Provence au motif qu'il n'était pas établi que l'une ou l'autre des parties ait pu commettre des manœuvres frauduleuses afin de faire échec aux droits de l'agent immobilier, et, en outre, au motif plus étrange selon lequel n'était caractérisé aucun manquement des mandants à leurs engagements contractuels de nature à justifier la mise en œuvre de la clause pénale dont la validité, au regard des articles 6-I, de la loi du 2 janvier 1970 et 78 du décret du 20 juillet 1972, n'était pourtant pas discutée. Alors appelée à se prononcer, à son tour, sur l'affaire, la première chambre civile de la Cour de cassation va, par un arrêt de cassation, prendre le contre-pied des juges aixois dans des termes fort logiques : en statuant comme ils l'ont fait, alors qu'ils avaient constaté, d'une part, que le mandat stipulait l'interdiction pour les mandants, pendant sa durée et les douze mois suivant sa résiliation, de traiter directement ou par l'intermédiaire d'un autre mandataire avec un acheteur présenté par l'agent immobilier et, d'autre part, que la vente avec M^{me} Z..., présentée aux vendeurs par l'agent

immobilier, avait été conclue dans cette période, ils ont violé l'article 1134 du code civil dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 (notons que la conclusion aurait été logiquement différente si la vente litigieuse consentie à M^{me} Z..., présentée aux mandants par l'agent immobilier, avait été conclue après la période contractuelle pendant laquelle lesdits mandants ne pouvaient pas traiter avec elle : V. Civ. 1^{re}, 13 mars 2019, n° 18-12.605, AJDI 2019. 724, obs. M. Thioye).

Force est de constater que, en statuant ainsi, les hauts juges n'ont fait que suivre, à juste titre, le moyen, fort pertinent et fort concluant, du pourvoi dont la reproduction, pure et simple, nous semble pédagogiquement recommandée : « Le mandat d'agent immobilier qui faisait la loi des parties stipulait que pendant le cours du présent mandat et de ses renouvellements ainsi que dans les douze mois suivant l'expiration de la résiliation de celui-ci, le mandant [s'interdisait] de traiter directement ou par l'intermédiaire d'un autre mandataire avec un acheteur présenté à lui par le mandataire ou un mandataire substitué et qu'à défaut de respecter cette clause, le mandataire aurait droit à une indemnité forfaitaire, à titre de clause pénale, à la charge du mandant, d'un montant égal à celui de la rémunération toutes taxes comprises du mandataire prévue au présent mandat ; qu'en subordonnant la mise en œuvre de cette clause pénale, applicable du seul fait de la transgression par les mandants de l'interdiction qui leur était faite de traiter par l'entremise d'un autre intermédiaire avec un acquéreur qui leur aurait été préalablement présenté par l'agence, à l'exigence supplémentaire que la vente ait été conclue aux mêmes conditions que celles préalablement négociées par l'intermédiaire de l'agence, ou encore à la démonstration d'une faute distincte de la seule inexécution de la stipulation susvisée, voire d'une véritable fraude de nature à révéler l'intention des parties d'éluder la commission de l'agence immobilière, la cour d'appel a ajouté à cette clause claire et précise des conditions qu'elle ne comportait pas et l'a ce faisant dénaturée, ce en quoi elle a violé l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016. » Voilà une belle leçon de droit des obligations contractuelles que la cour d'appel d'Aix-en-Provence, autrement composée, est invitée, en tant de juridiction de renvoi, à se remémorer et à suivre !

Conseil pratique

Avant l'expiration de la période contractuelle pendant laquelle il ne peut pas traiter directement avec un candidat acquéreur lui ayant été présenté par l'agent immobilier ou ayant visité les lieux avec lui, le mandant qui réalise l'affaire avec cette personne, en feignant d'oublier que « les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites », mérite d'être judiciairement rappelé à l'ordre contractuel.

Mots clés :

PROFESSIONS * Agent immobilier * Mandat non exclusif de vente * Clause pénale * Force obligatoire du contrat * Inexécution contractuelle